



Dati
Statistici
Notarili
2016



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

DATI GENERALI



Tabella 1.
Numero degli atti per mese di stipula in base al repertorio


	Mese Stipula	N	%
I semestre			
	Gennaio	239.031	12,71
	Febbraio	306.008	16,27
	Marzo	337.601	17,95
	Aprile	315.733	16,79
	Maggio	348.727	18,54
	Giugno	333.610	17,74
Totale I semestre		1.880.710	100
II semestre			
	Luglio	356.550	19,72
	Agosto	127.124	7,03
	Settembre	309.938	17,14
	Ottobre	302.155	16,71
	Novembre	318.147	17,59
	Dicembre	394.602	21,82
Totale II semestre		1.808.516	100,0
Totale 2016		3.689.226	
Differenza		-72.194	

3,69 milioni è il numero di atti analizzati in questo primo rapporto, riferito all'attività di circa il 94% del totale dei notai in esercizio.

Luglio e Dicembre sono i mesi in cui vengono stipulati più atti notarili (scadenze fiscali, di bilancio e tradizioni).



I tempi: la rilevazione si riferisce all'attività notarile dal 1° gennaio al 30 giugno 2016 e dal 1° luglio al 31 dicembre 2016.

Il Database del notariato: la rilevazione sull'attività notarile è stata condotta dal **Consiglio Nazionale del Notariato** (C.N.N.) tramite una applicazione specifica realizzata da  **Notartel s.p.a. Società Informatica del Notariato Italiano.**

Essa si è svolta presso tutti i notai in esercizio che trasmettono trimestralmente i Dati Statistici Notarili (DSN) sotto forma di files che, in forma anonima, vengono inviati al Sistema di Acquisizione Dati Statistici Notarili del C.N.N.. Il campione si riferisce alle attività di circa il 94% degli studi notarili.

Dati generali: la rilevazione complessiva degli atti è distinta in funzione del mese di attività, della regione in cui il notaio ha la propria sede, e in alcuni casi dell'età delle parti e del genere. Le rilevazioni per il numero degli abitanti sono state calcolate con riferimento alla popolazione italiana al 1° gennaio 2016 (dati ISTAT al 25.01.2017).

Criteri metodologici adottati: ai fini del calcolo dei volumi delle compravendite di immobili, i dati si riferiscono alle transazioni indipendentemente se si tratti del trasferimento di una quota pari o superiore al 50% della proprietà.

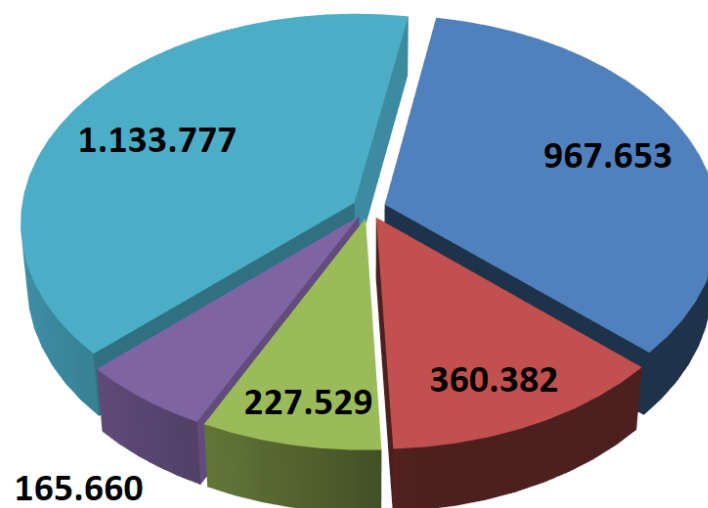
Copertura dei dati: le informazioni sono fornite a livello nazionale con il dettaglio della regione nella quale il notaio ha la propria sede o per area geografica.

Le altre banche dati catastali e di pubblicità immobiliare: i dati della rilevazione dell'attività notarile presentati in questo rapporto non sono comparabili con i dati OMI.



Tabella 4.
Numero totale delle transazioni assoggettate alla registrazione fiscale in base al codice negozio. Raggruppamento degli atti

- Atti immobiliari
- Finanziamenti e garanzie – mutui
- Atti societari e dell'impresa
- Atti mobiliari
- Altri atti



Atti immobiliari e finanziamenti mutui rappresentano oltre il 46% delle transazioni assoggettate a registrazione fiscale nel 2016.

Sono 227.529 gli atti che riguardano il mondo societario.

Quasi il 40% è rappresentato invece da atti di altra natura legati alla pubblica funzione, per la maggior parte di impatto economico limitato.

* accettazioni e rinunce di eredità, procure, negozi familiari, atti dichiarativi, atti non aventi contenuto patrimoniale.

COMPRAVENDITE BENI MOBILI



Tabella 5.
Compravendite di beni mobili totali assoggettate alla registrazione fiscale

	I Semestre 2016		II Semestre 2016		Variazione II semestre	Totale 2016
	N	%	N	%		
Aeromobile	82	0,12	86	0,13	4	
Autoveicolo	248	0,36	259	0,38	11	
Azienda	19.453	28,63	18.939	27,81	-514	
Azioni e quote	38.480	56,63	41.186	60,47	2.706	
Beni mobili con rendita	97	0,14	106	0,16	9	
Beni mobili vari	885	1,3	765	1,12	-120	
Brevetti	234	0,34	248	0,36	14	
Crediti	7.055	10,38	5.207	7,64	-1.848	
Imbarcazione	734	1,08	545	0,8	-189	
Macchinari	179	0,26	191	0,28	12	
Nuda proprietà di aeromobile	1	0	1	0	0	
Nuda proprietà di autoveicolo	0	0	1	0	1	
Nuda proprietà di azienda	2	0	3	0	1	
Nuda proprietà di azioni e quote	175	0,26	179	0,26	4	
Nuda proprietà di beni mobili vari	5	0,01	4	0,01	-1	
nuda proprietà di titoli	2	0	1	0	-1	
obbligazioni	18	0,03	34	0,05	16	
titoli	191	0,28	202	0,3	11	
uso di autoveicolo	0	0	1	0	1	
uso di azienda	2	0	1	0	-1	
uso di beni mobili vari	3	0	4	0,01	1	
uso di brevetti	4	0,01	7	0,01	3	
uso di imbarcazione	2	0	1	0	-1	
Uso di macchinari	1	0	1	0	0	
Usufrutto di autoveicolo	6	0,01	7	0,01	1	
Usufrutto di azienda	7	0,01	5	0,01	-2	
Usufrutto di azioni e quote	77	0,11	124	0,18	47	
Usufrutto di beni mobili vari	2	0	1	0	-1	
Usufrutto di brevetti	0	0	1	0	1	
Usufrutto di macchinari	1	0	1	0	0	
totale	67.946		68.111		165	136.057

Anche se non di esclusiva notarile, presentiamo qualche numero sulle compravendite mobiliari:

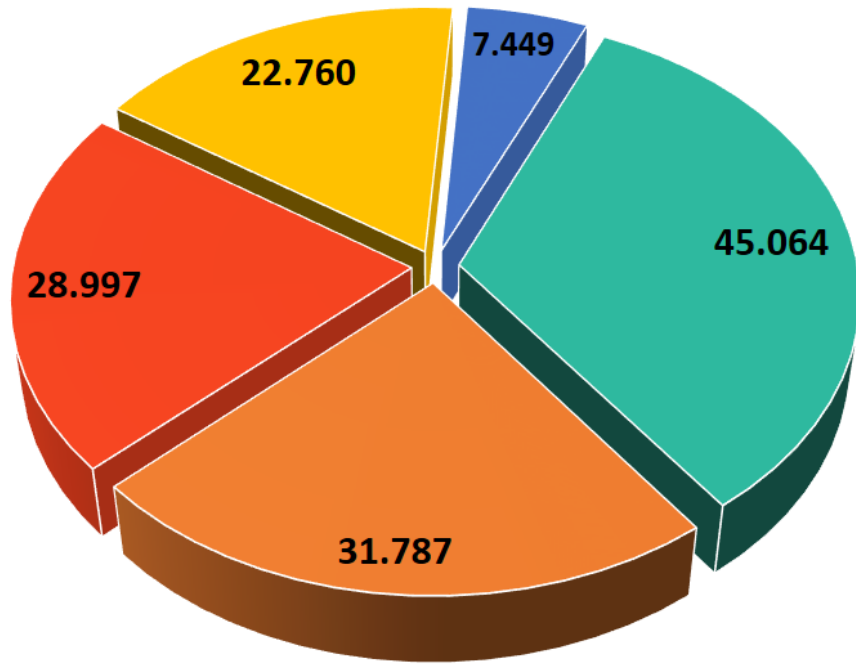
- **136.057** è il campione analizzato delle compravendite di beni mobili effettuate con atto notarile;

- **le cessioni di aziende** rappresentano oltre il **28%** del totale di questi atti, mentre le **cessioni di azioni e quote**, per le quali non è obbligatorio l'intervento notarile, **costituiscono oltre il 56%** del totale del campione.

COMPRAVENDITE BENI MOBILI

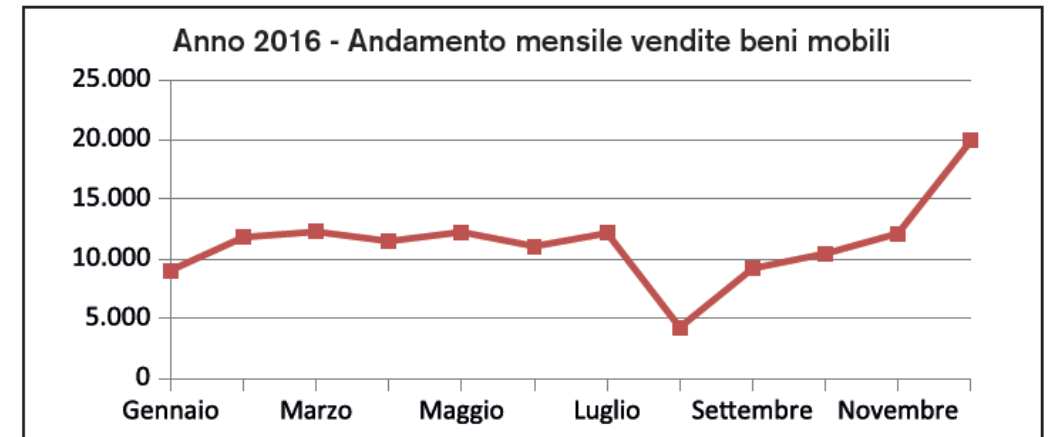


Tabella 7.
Compravendite di beni mobili per area geografica



■ Nord Ovest ■ Nord Est ■ Centro ■ Sud ■ Isole

Dalla suddivisione delle compravendite di beni mobili per area geografica, emerge che nel 2016 al Nord viene effettuato ben il 56,5 % delle stesse, lasciando al Centro, al Sud e Isole il restante 43,5 %.



Dicembre è il mese in cui si chiude il maggior numero di transazioni per motivi fiscali e di bilancio.

COMPRAVENDITE BENI IMMOBILI

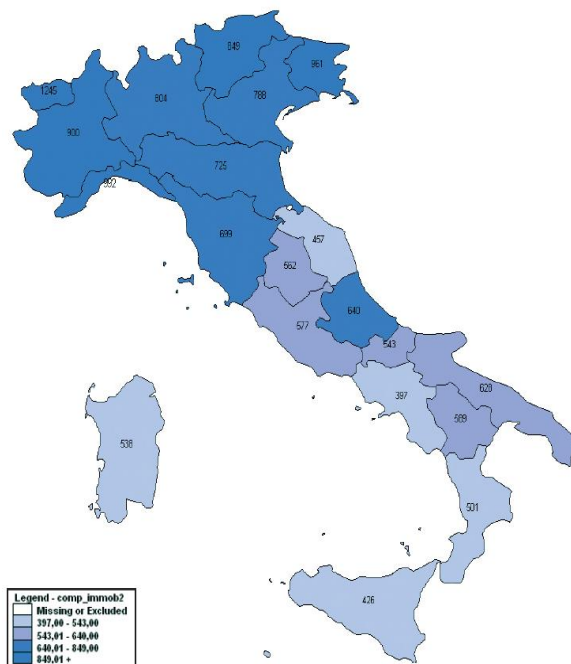
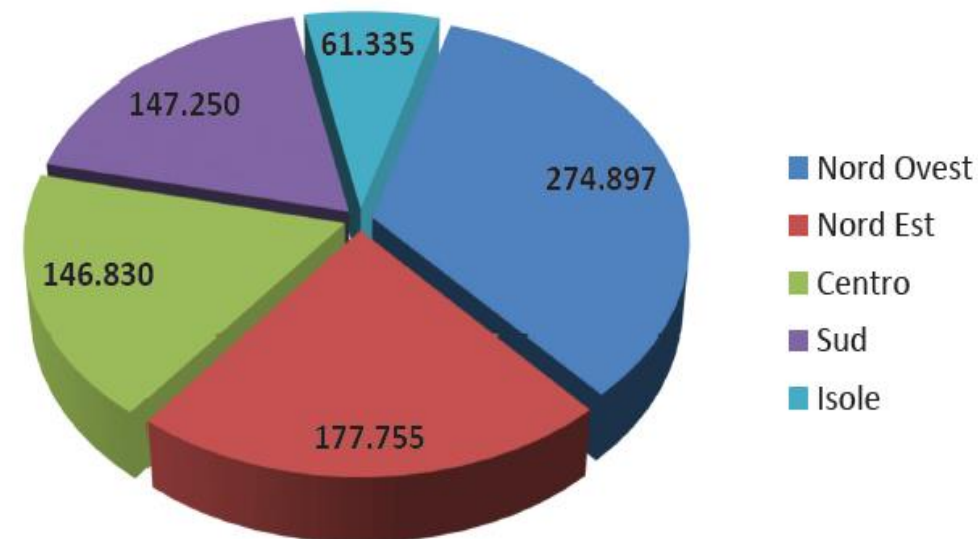


Tabella 11.
Compravendite beni immobili per area geografica



La Tabella 9 individua i volumi di scambio delle compravendite assoggettate a registrazione fiscale.

Su un totale di 808.067 compravendite di beni immobili analizzate, i fabbricati rappresentano il 78% del totale: di questi immobili solo circa il 3% sono stati trasferiti in nuda proprietà e la concessione del diritto di usufrutto ha riguardato l'1.4% delle transazioni.

Al Nord vengono effettuate il 56% del totale delle compravendite in Italia, al Centro il 18,2% e al Sud e Isole il 25,8%.

La regione nella quale sono stati scambiati più immobili nel 2016 è la Lombardia, pari al 19,9% del totale. Considerando la densità di compravendite per 100 mila abitanti le regioni in cui avvengono più transazioni sono la Valle d'Aosta, la Liguria, il Friuli Venezia Giulia e il Piemonte.

COMPRAVENDITE BENI IMMOBILI



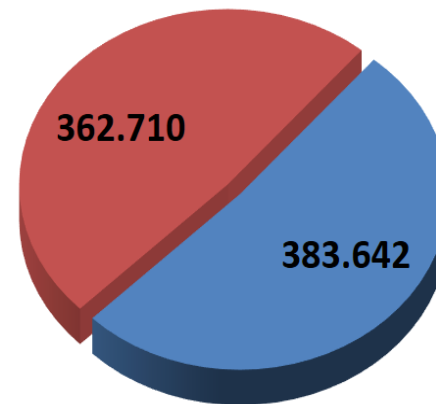
Sostanziale parità tra chi effettua acquisti immobiliari: 51,4% uomini, 48,6% donne.

Diverso il dato relativo all'acquisto dei terreni agricoli che vede un 63% per gli uomini e un 37% delle donne.

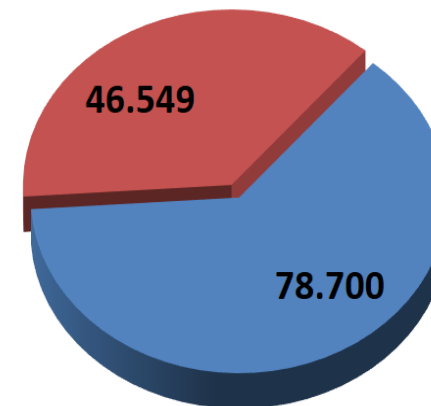
Tabella 13.

Compravendita beni immobili per genere acquirente (persone fisiche)

Piena proprietà Fabbricato



Piena proprietà Terreno Agricolo



■ Uomini ■ Donne

COMPRAVENDITE BENI IMMOBILI



Agevolazioni Prima Casa

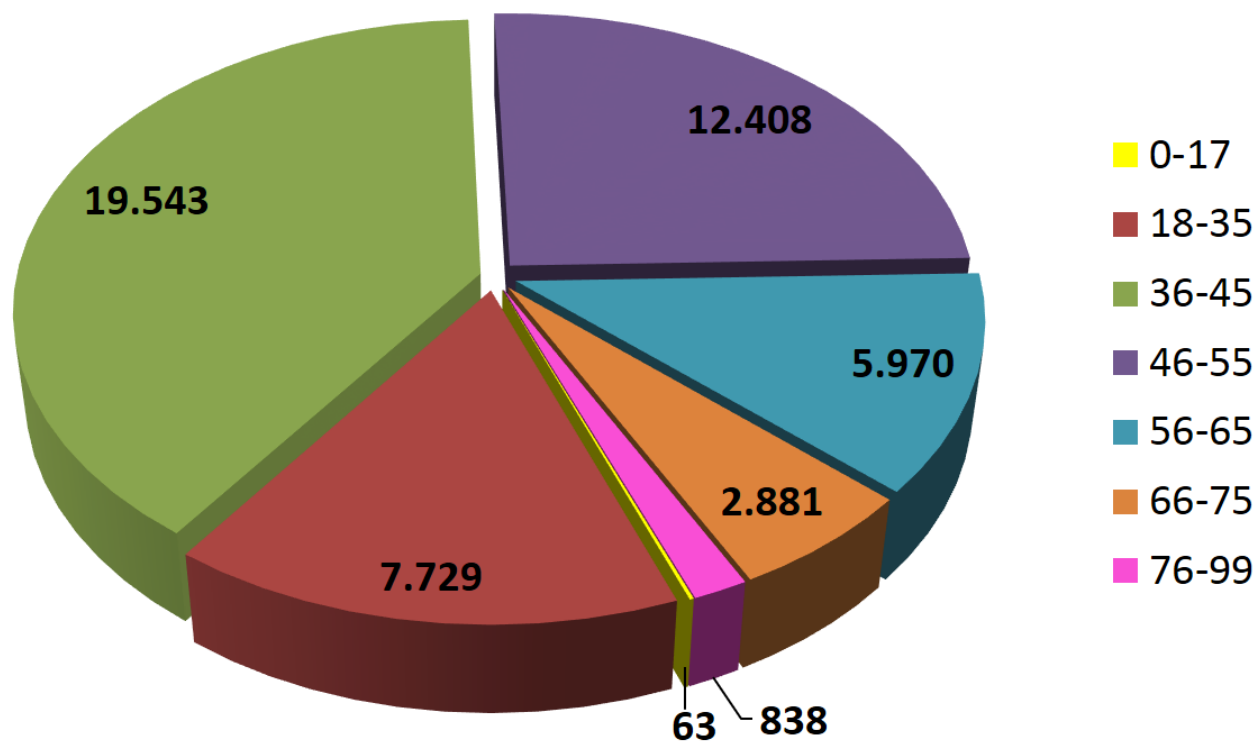
Su un totale delle compravendite di fabbricato (vedi Tabella 9), circa il 50% avviene con la richiesta di agevolazioni prima casa, richiesta maggiormente nella fascia di età 18-35 (il 37%) . Di seguito alcuni dati di raffronto specifici:

Atti di compravendita fabbricati	1° semestre 2016	2° semestre 2016
Atti con agevolazione 1° casa da privati	43,31%	41,22%
Atti con agevolazione 1° casa da impresa	6,87%	7,39%
Atti di compravendita fabbricati 2° casa tra privati	18,59%	17,50%
Atti di compravendita di fabbricati strumentali tra privati	11,26%	10,63%
Atti di compravendita fabbricati 2° casa da impresa	11,47%	11,85%
Atti di compravendita di fabbricati strumentali da impresa	8,50%	11,41%

COMPRAVENDITE BENI IMMOBILI



Tabella 24. Età dell'acquirente che ha usufruito del credito di imposta per la compravendita della prima casa di abitazione



Il credito di imposta per le agevolazioni prima casa, utilizzato per alienare la prima casa e sostituirla con un'altra, vede nella fascia d'età **36-45 anni** i maggiori utilizzatori con una percentuale di poco superiore al 39%.



Tabella 28.

Mutui. Capitale erogato e rilevato dalle note di iscrizione ipotecarie a fronte di garanzia beni immobili

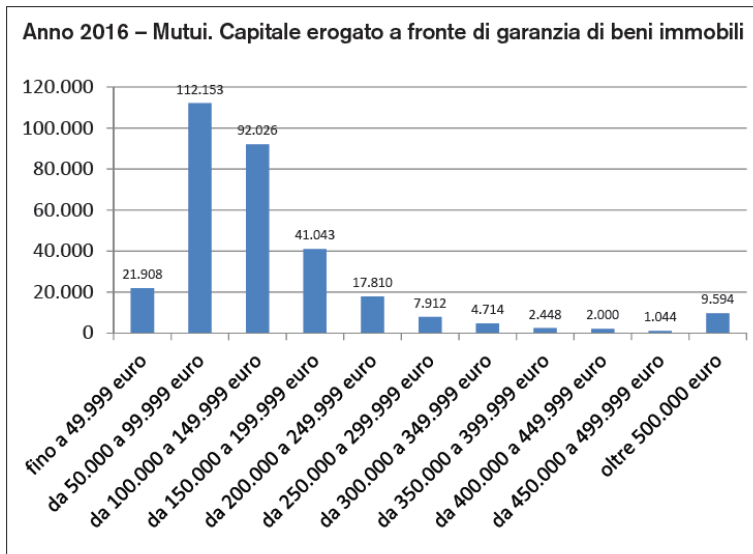
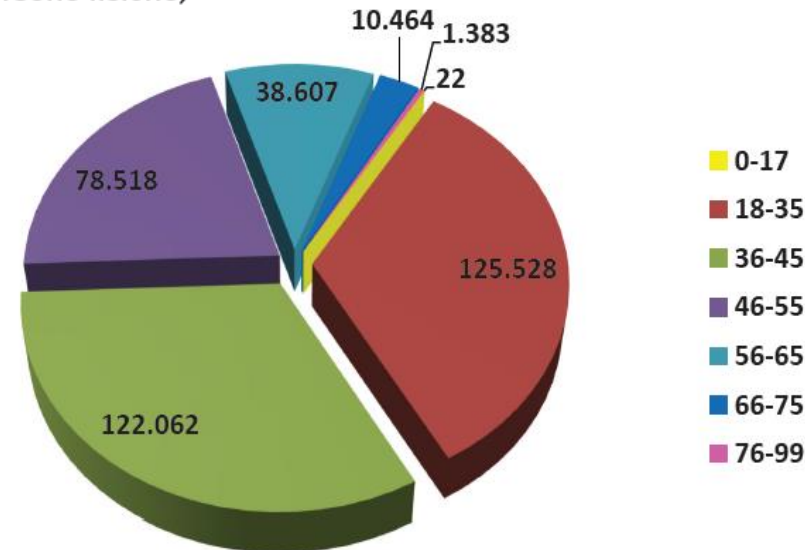


Tabella 30.

Mutui con garanzia su beni immobili per fasce di età dei contraenti (persone fisiche)



Nel I semestre il campione analizzato evidenzia un capitale erogato di complessivi 26.730.468.291 € destinato ad effettive 157.432 nuove operazioni.

Il II semestre è stato caratterizzato da un erogato complessivo di 27.654.246.851 € a fronte di 155.220 di nuove operazioni analizzate.

Il raffronto tra i due periodi mostra la tendenza di una riduzione del numero delle operazioni di finanziamento, parzialmente bilanciata da un aumento del capitale erogato.

Oltre il 65% dei finanziamenti vedono un capitale erogato compreso tra i 50.000 e 150.000 €.

Le fasce di età maggiormente “finanziate” risultano le più giovani, e quindi di età compresa tra i 18-35 anni (33,3% del totale) e tra i 36-45 anni (32,4% del totale). I mutui nel 2016 sono stati finanziati per il 55% agli uomini e per il 45% alle donne.



Gli atti di liberalità sono rilevati in rapporto all'area territoriale, alla loro tipologia, alle fasce di età e al genere sia del donante sia del donatario.

Per tutte le donazioni che non siano di modico valore è obbligatorio per legge l'utilizzo dell'atto pubblico, pertanto **tutti i trasferimenti a titolo gratuito passano attraverso il controllo del notaio.**

Nel 2016 sono state analizzate 29.068 donazioni di beni mobili di cui il 15% riguardano le aziende, il 37% circa quote e azioni e il 38% il denaro.

Nelle donazioni immobiliari l'oggetto più ricorrente è l'abitazione o i fabbricati in genere (capannoni, garage, negozi ecc.), pari al 52% sul campione totale di 138.794 donazioni.

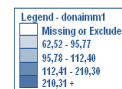
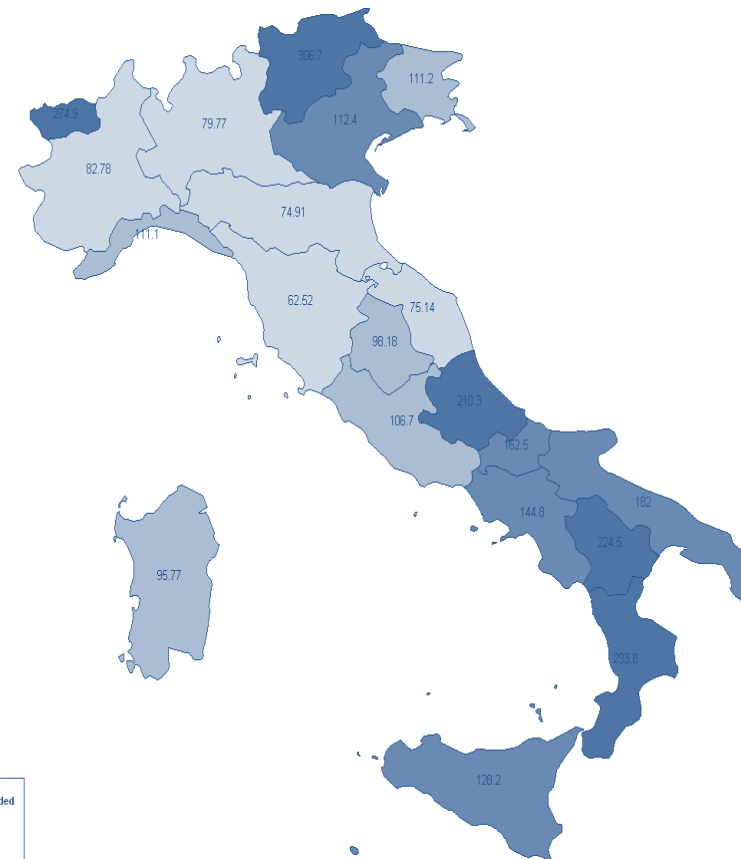
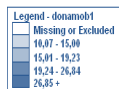
Molto diffusa la donazione della nuda proprietà, pari a circa il 20%, evidentemente usata come strumento di pianificazione familiare che lascia al donante la gestione del bene per il resto della sua vita.

DONAZIONI BENI MOBILI/IMMOBILI SUL TERRITORIO

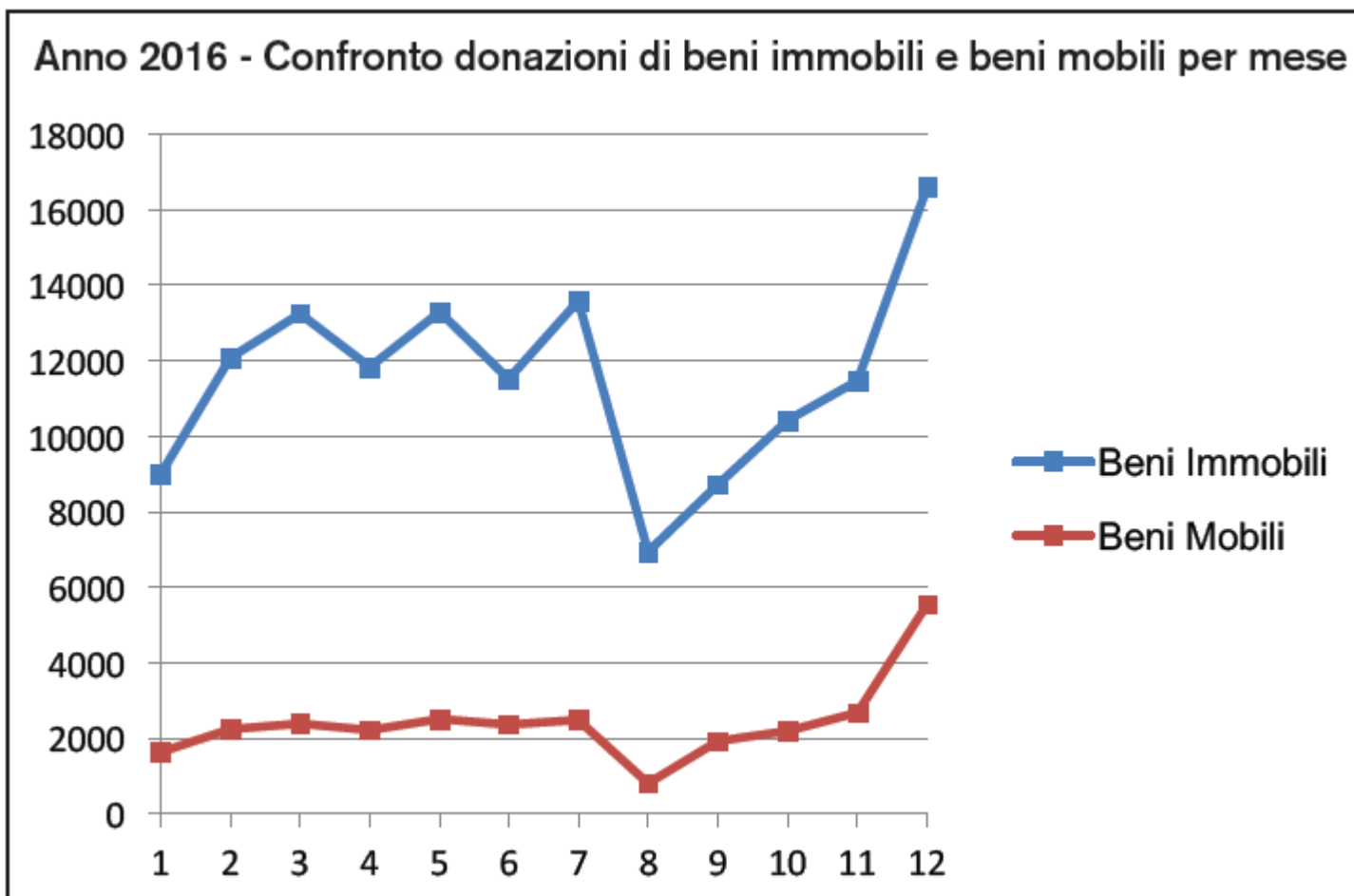


I semestre - Donazioni beni MOBILI

I semestre - Donazioni beni IMMOBILI



DONAZIONI BENI MOBILI/IMMOBILI PER MESE



Le donazioni vedono un picco nel mese di dicembre per questioni fiscali.

DONAZIONI - BENI MOBILI



Tabella 36. Donazioni beni mobili per genere donatario (persone fisiche)

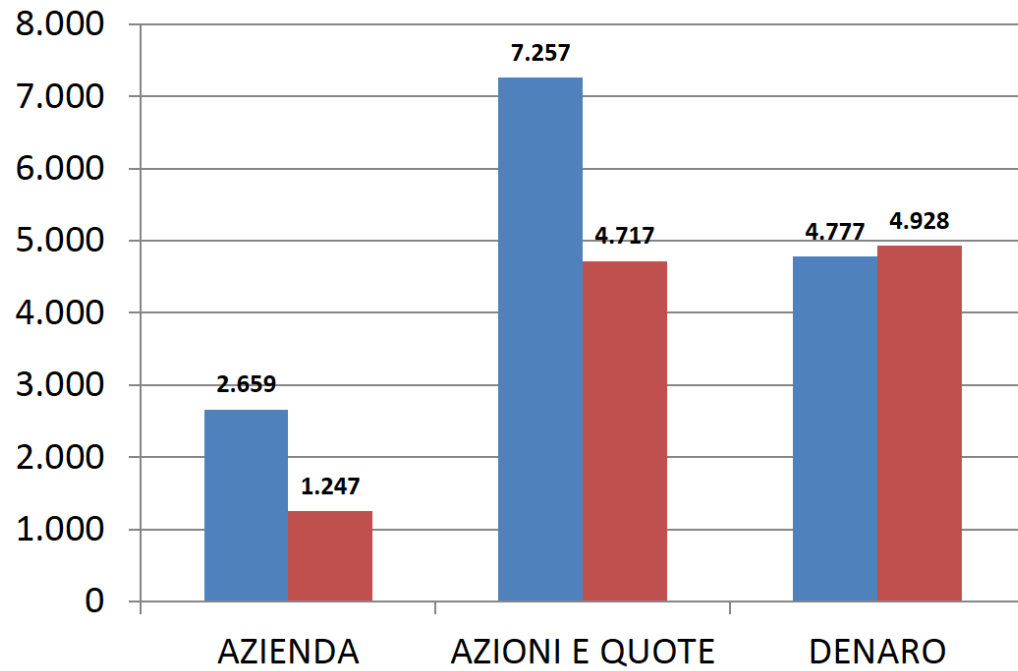
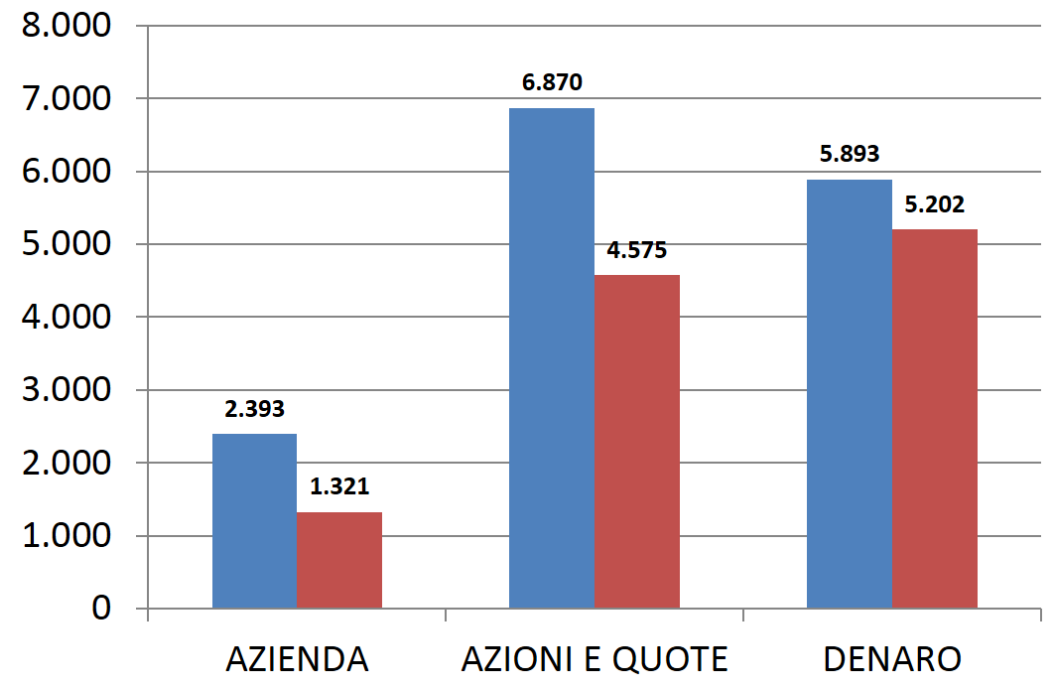


Tabella 38. Donazioni beni mobili per genere donante (persone fisiche)

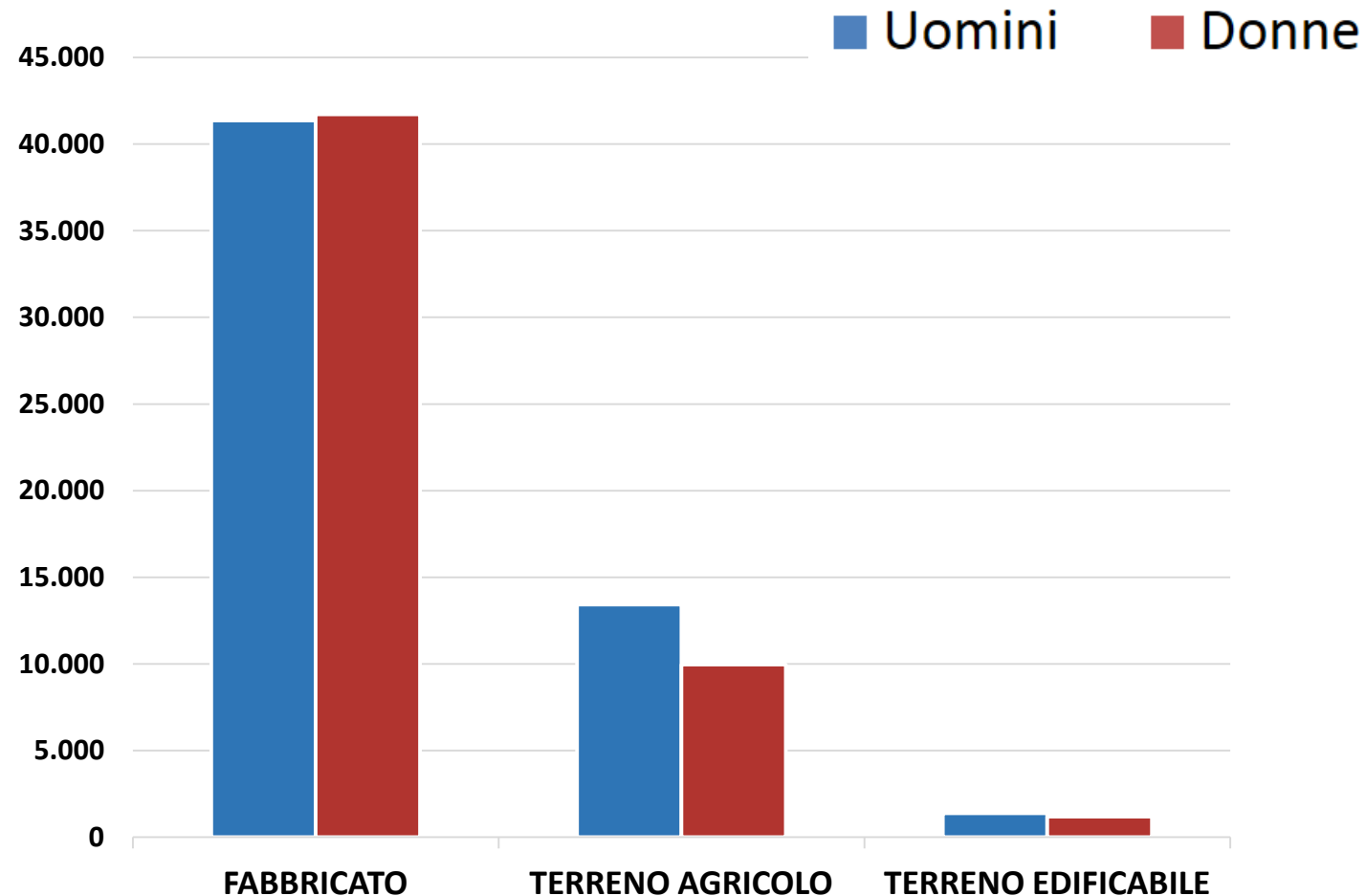


■ Uomini ■ Donne

DONAZIONI - BENI IMMOBILI



Tabella 44. Donazioni beni immobili per genere donatario (persone fisiche)



Le differenze di genere riscontrate nelle donazioni mobiliari si attenuano moltissimo in quelle immobiliari, tanto che lo scostamento tra uomini e donne come donatari è praticamente inesistente.

DONAZIONI - BENI IMMOBILI E PIANIFICAZIONE FAMILIARE



Tabella 45. Donazione beni immobili per fasce di età donatario (persone fisiche)

	I semestre								II semestre								Totale 2016
	Totale (N)	0-17 (%)	18-35 (%)	36-45 (%)	46-55 (%)	56-65 (%)	66-75 (%)	76-99 (%)	Totale (N)	0-17 (%)	18-35 (%)	36-45 (%)	46-55 (%)	56-65 (%)	66-75 (%)	76-99 (%)	
fabbricato	42.691	2,2	26,5	27,0	23,9	12,6	5,7	2,3	40.379	2,0	26,9	26,3	24,5	12,4	5,5	2,4	
nuda proprietà di fabbricato	15.825	2,9	22,8	27,1	30,2	12,4	3,1	1,5	15.523	2,8	23,4	28,6	30,5	10,9	2,7	1,1	
nuda proprietà di terreno agricolo	2.029	2,0	22,3	31,0	31,5	10,3	2,1	0,8	1.969	2,1	23,2	31,4	30,9	9,4	1,9	1,0	
nuda proprietà di terreno edific.	169	0,0	20,7	30,8	30,8	16,0	1,2	0,6	193	0,0	22,3	29,5	35,2	10,9	1,6	0,5	
nuda proprietà di terreno non edific. e non agricolo	146	1,4	26,7	21,9	33,6	12,3	2,7	1,4	152	0,7	23,7	31,6	27,6	11,2	1,3	3,9	
terreno agricolo	12.130	1,1	22,6	26,6	27,7	14,7	5,2	2,2	11.252	0,9	22,1	26,4	28,6	14,0	5,4	2,5	
terreno edific.	1.262	1,0	29,8	25,0	22,3	13,0	5,8	3,1	1.286	1,2	30,6	24,6	23,6	11,2	6,2	2,6	
terreno non edificabile e non agricolo	602	1,2	18,9	24,1	28,7	16,6	6,5	4,0	561	1,1	22,8	26,0	25,5	14,1	7,5	3,0	
usufrutto di fabbricato	6.047	0,4	12,8	18,2	23,7	17,8	15,2	11,9	5.424	0,8	12,7	17,6	22,8	17,7	16,0	12,4	
usufrutto di terreno agricolo	388	0,0	12,9	19,1	32,7	21,4	6,7	7,2	360	1,1	12,5	19,2	27,8	22,5	9,7	7,2	
usufrutto di terreno edific.	39	0,0	20,5	23,1	33,3	10,3	7,7	5,1	38	0,0	5,3	15,8	42,1	7,9	13,2	15,8	
usufrutto di terreno non edificabile e non agricolo	37	2,7	13,5	21,6	27,0	10,8	13,5	10,8	23	0,0	0,0	13,0	39,1	8,7	26,1	13,0	
Totale	81.365	2,0	24,0	26,3	25,9	13,3	5,7	2,8	77.160	1,9	24,3	26,3	26,4	12,7	5,6	2,8	158.525

I beneficiari delle donazioni immobiliari si concentrano maggiormente nelle prime fasce d'età (oltre il 50% tra i 18 e i 45 anni) e circa il 36% dei donatari rientra nelle fasce d'età più alte (da 46 a 65 anni), segno che le sistemazioni immobiliari spesso vengono poste in essere anche in età avanzata come diretta anticipazione di una successione ereditaria.

L'analisi comparativa tra pubblicazioni di testamento e donazioni mostra che dove si dona meno si utilizza maggiormente lo strumento del testamento per le pianificazioni familiari e viceversa.

DONAZIONI - BENI IMMOBILI E PIANIFICAZIONE FAMILIARE



Tabella 49. Donazioni.

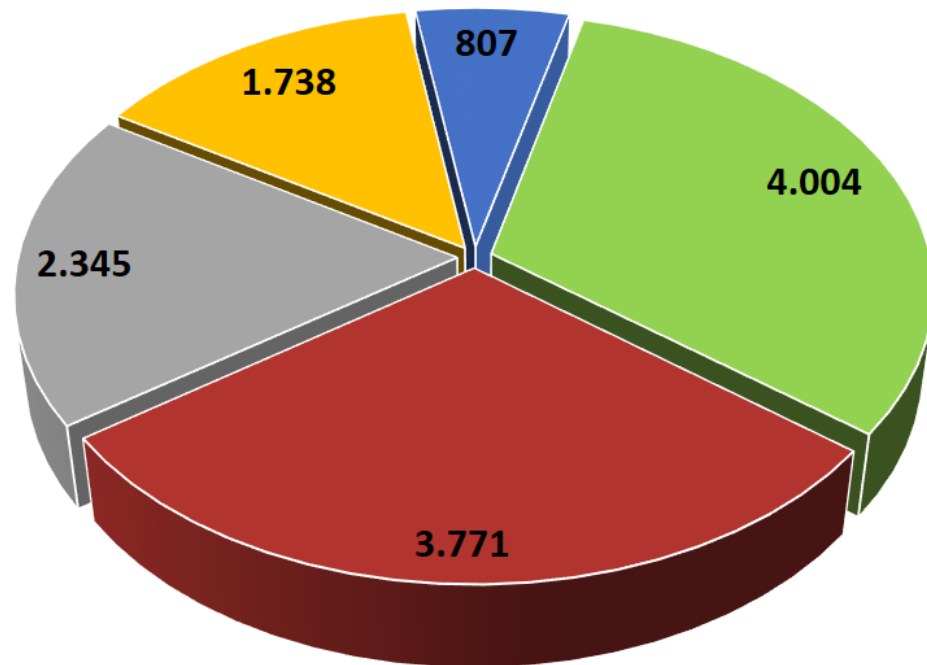
Agevolazione prima casa per età del donatario

	I semestre								II semestre								Totale 2016
	Totale (N)	0-17 (%)	18-35 (%)	36-45 (%)	46-55 (%)	56-65 (%)	66-75 (%)	76-99 (%)	Totale (N)	0-17 (%)	18-35 (%)	36-45 (%)	46-55 (%)	56-65 (%)	66-75 (%)	76-99 (%)	
donazione di fabbricato	20.036	2,9	35,1	29,5	19,6	8,1	3,5	1,4	18.178	2,6	36,6	28,1	20,1	8,0	3,3	1,3	
donazione di nuda proprietà di fabbricato	4.441	4,3	32,8	27,4	23,1	8,3	2,7	1,5	4.321	5,0	31,9	27,4	24,6	7,8	2,1	1,2	
usufrutto di fabbricato	3.009	0,4	15,4	19,3	22,0	15,9	15,0	12,0	2.461	1,1	15,0	20,3	21,7	15,4	14,8	11,7	
Totale	213.758	0,8	36,0	30,0	17,6	9,0	4,6	1,8	205.223	0,8	37,0	29,8	17,6	8,8	4,3	1,7	418.981

Completa il rapporto l'indagine fiscale su chi e a che età richiede l'agevolazione per l'acquisto della prima casa anche in sede di donazione: si registra una percentuale non trascurabile di soggetti ultra settantenni (circa il 12%) che richiedono tale agevolazione in relazione alle donazioni di usufrutto, segno ancora una volta che tale diritto, collegato alla vita della persona e che si estingue automaticamente, è molto utilizzato per le pianificazioni familiari anche verso soggetti di età avanzata.



Tabella 51.
Costituzione impresa familiare per area geografica



■ Nord Ovest ■ Nord Est ■ Centro ■ Sud ■ Isole

Per quanto riguarda le imprese individuali, ciò che può essere rilevato attraverso gli atti notarili è il riconoscimento dell'impresa familiare, strumento attraverso il quale l'imprenditore individuale coinvolge i familiari nella gestione dell'azienda.

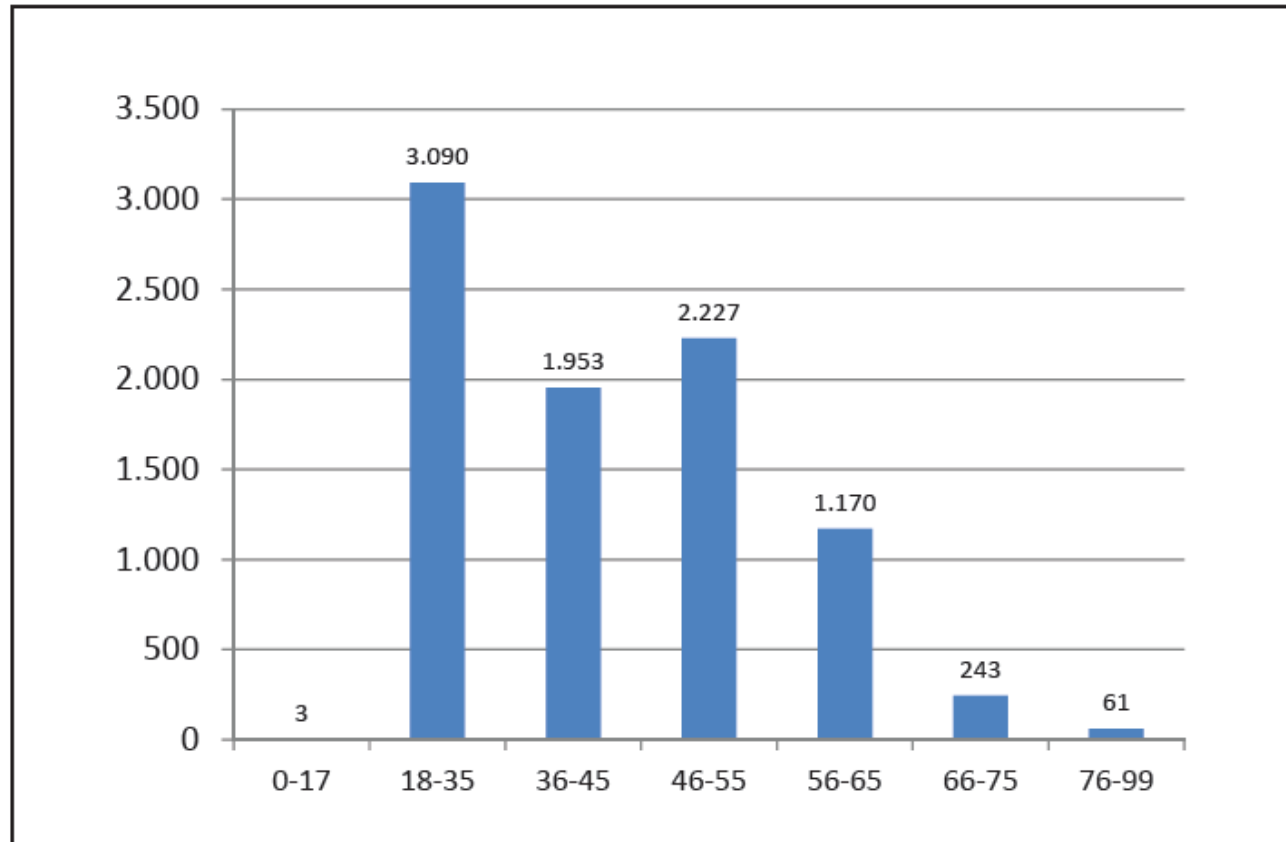
L'atto notarile è necessario per legge per usufruire del regime fiscale dedicato per i familiari che collaborano all'impresa.

Netta è la prevalenza di questo istituto al Nord (61,4%) rispetto al Centro, al Sud e Isole.



Tabella 53.

Costituzione impresa familiare per fasce di età (avente causa)

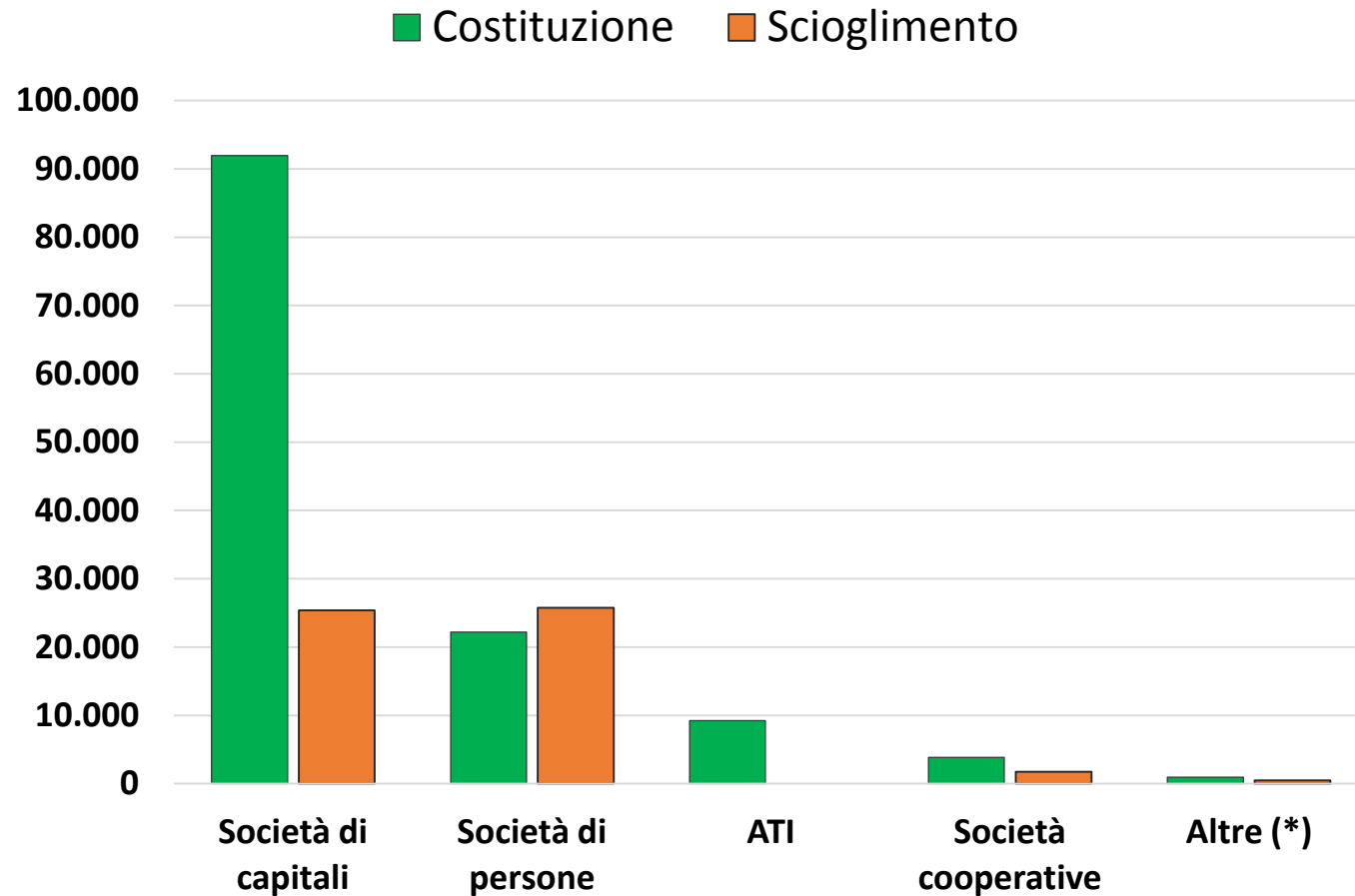


Le imprese familiari sono composte dal 58,6% di uomini e dal 41,4% di donne.

Il 35,3% è nella fascia d'età 18-35 anni a conferma di come questo sia il veicolo attraverso il quale l'imprenditore avvicina i giovani della famiglia alla gestione aziendale.



Tabella 54. Costituzione e scioglimento società e Associazione temporanea di imprese



Le società di capitali rappresentano oltre il 70% delle società costituite nel 2016.

Eccetto che per le società di persone, il saldo delle costituzioni rispetto agli scioglimenti è decisamente attivo.

(*) Altre: Società estere, Società miste, Società consortili, Consorzi tra imprese.



Tabella 54. Costituzione e scioglimento società e Associazione temporanea di imprese

	I semestre 2016					II semestre 2016					Variazione II semestre		Totale 2016	
	Costituzione società		Scioglimento società		Differenza	Costituzione società		Scioglimento società		Differenza	Costituzione società	Scioglimento società	Costituzione società	Scioglimento società
	N	%	N	%		N	%	N	%					
Associazione temporanea di imprese	4.696	6,39				4.547	8,31				-149	0		
Consorzi tra imprese	97	0,13				67	0,12				-30	0		
Società consortili	329	0,45	188	1,06	141	290	0,53	275	0,77	15	-39	87		
Società cooperative	2.080	2,83	744	4,18	1.336	1.782	3,26	981	2,76	801	-298	237		
Società di capitali	52.790	71,87	9.153	51,46	43.637	39.167	71,57	16.235	45,68	22.932	-13.623	7.082		
Società di persone	13.376	18,21	7.701	43,3	5.675	8.797	16,08	18.049	50,79	-9.252	-4.579	10.348		
Società estere	68	0,09			68	57	0,1			57	-11	0		
Società miste	15	0,02			15	15	0,03			15	0	0		
Totale	73.451		17.786			54.722		35.540			-18.729	17.754	128.173	53.326

Le costituzioni di nuove società si sono concentrate nei primi sei mesi del 2016 (73.451) rispetto al secondo semestre (54.722). Gli scioglimenti di società, invece, si sono concentrati negli ultimi mesi dell'anno: 35.540 nel secondo semestre rispetto a 17.786 del primo, in coincidenza con la scadenza dell'anno solare e di bilancio.

VALORI ECONOMICI



Tabella 58.

Volumi per numero e prezzo delle compravendite di alcune tipologie di immobili

	I semestre 2016		II semestre 2016		Variazione II semestre		Totale 2016	
	N*	Prezzo**	N*	Prezzo**	N*	Prezzo**	N*	Prezzo**
fabbricato	243.262	31.584.321.247	230.908	38038843472	-12.354	6.454.522.225		
terreno agricolo	30.268	461.088.721	30.344	446324601	76	-14.764.120		
terreno edific.	8.965	474.844.566	8.957	436229333	-8	-38.615.233		
Totale	282.495	32.520.254.534	270.209	38921397406	-12.286	6.401.142.872	552.704	71.441.651.940

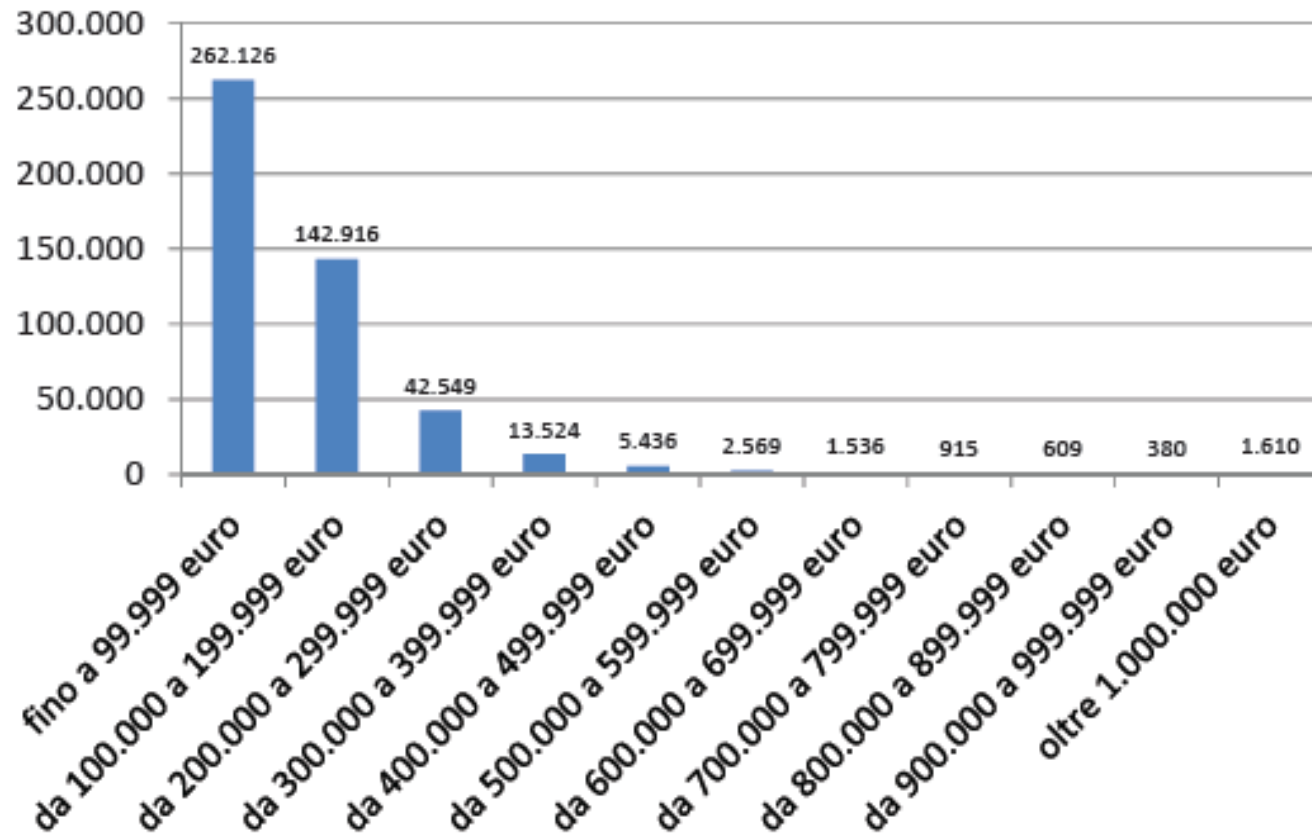
*Numero delle transazioni aventi ad oggetto le varie tipologie di immobili.

** Valore in euro delle transazioni aventi ad oggetto le varie tipologie di immobili.

Il 55% delle operazioni di acquisto di fabbricati e il 98% degli acquisti di terreni agricoli hanno un valore inferiore ai 100.000 euro. Il capitale erogato dagli Istituti di credito copre il 76% degli acquisti immobiliari.



Tabella 59.
Compravendite Fabbricati per fasce di prezzo



In tutte e tre le tipologie immobiliari la prima fascia di prezzo (quella sotto i 100.000 euro) è quella nella quale confluisce il maggior numero di operazioni rilevate.

Nella fascia di prezzo inferiore a 100 mila euro rientra il 55,2% degli acquisti di fabbricati, ben il 98% degli acquisti di terreni agricoli e l'87% di quelli edificabili.